

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12184-1962/2020

Objednatel znaleckého posudku: Indra - Šebesta v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Pavla Malého
Sokolská 3571/2, 430 03 Chomutov

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Rekreační objekt, č.e. 162,
Nová Role, okres Karlovy Vary

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 01.09.2020

Zpracováno ke dni: 01.09.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 05.10.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 rekreačního objektu č.ev. 162 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 877, 1673 v obci Nová Role, okres Karlovy Vary, katastrální území Nová Role, pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt č.ev. 162 v obci Nová Role, okres Karlovy Vary
Adresa předmětu ocenění:	č.e. 162, Nová Role, okres Karlovy Vary
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Nová Role
Katastrální území:	Nová Role

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 01.09.2020. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Václav Kukačka - synovec vlastníka jako pověřená osoba.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Malá Václava, Nebozízek 662/11, 36001 Karlovy Vary – podíl 1/2

Malý Pavel, Sokolská 3571/2, 43003 Chomutov – podíl 1/2

Nemovitosti:

Rekreační objekt č.ev. 162 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 877, 1673 v obci Nová Role, okres Karlovy Vary, katastrální území Nová Role.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rekreační objekt je samostatnou stavbou a má jedno nadzemní podlaží. Stavba nemá podsklepení, není zde půda a disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Odhadem byl objekt postaven v polovině 60. let 20. století. V roce 2017 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střešní krytina - celková.

Základy má kamenné, případně smíšené kámen/beton, konstrukce objektu je dřevěná oboustranně obíjená, stěny mají tloušťku cca do 10 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří pozinkovaný plech s prefabrikovaným lakováním, stejně tak klempířské prvky, okapy a svody. Vnější úprava pláště objektu je řešena nátěry a zateplení pláště mezi obitím je pravděpodobně ze skelné vaty.

V přízemí rekreačního objektu se nachází kuchyňský kout o výměře 3,30 m², předstín o výměře 11,65 m² a pokoj o výměře 18,35 m². Obytné podkroví pak o výměře 23,70 m². Podlahová plocha činí 57,00 m²

Vnitřní úprava stěn: nátěry, palubky. Jsou zde instalována dřevěná jednoduchá okna, některá okna mají namontovány okenice. Orientace obytných prostor je na sever, jih, východ, západ. V objektu jsou dřevěné plné interiérové dveře, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyňské vybavení tvoří jen drez. Osvětlovací techniku tvoří stropní svítidla. Podlahy prkenné a s OSB desek, lina, koberce.

Chata nemá vnitřní sociální zařízení ani koupelnu, je zde pouze suché WC mimo stavbu.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Objekt je bez zdroje vody, splašky z WC svedeny do jímky. Plyn zde není zaveden. Vytápění objektu je řešeno prostřednictvím krbu.

Stav objektu je původní s průběžně prováděnou nejnutnější údržbou. Hlavní konstrukční prvky v dobrém stavu. Stěny objektu s dožitými nátěry, střecha je bez vady – krytina vyměněna v roce 2017, okna rekreačního objektu jsou zastaralá, podlahy jsou zastaralé – v části obnovené pomocí OSB desek, vybavení je zpravidla dožité, Stav objektu je s ohledem na typ stavby relativně dobrý.

Na pozemku se nachází: okrasné a ovocné dřeviny a oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Jsou zde dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu. K objektu náleží venkovní dřevěné a zděné kolny, pergola, přístřešek na dřevo a místnost sloužící jako suché WC s klasickou keramickou mísou.

Objekt je postaven na západním okraji obce téměř na břehu Novorolského rybníku a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se nachází pobočka České pošty.

Rekreační objekt je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti je zeleň v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

V okolí je zvýšena kriminalita - krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zahájení exekuce - Malá Václava), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis										
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt								
	Počet nadzemních podlaží	1								
	Podsklepení	ne								
	Podkroví	ano								
	Půda	ne								
	Rok výstavby	polovina 60. let 20. století								
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem								
	Rozsah rekonstrukce	<table><tr><td>Konstrukce</td><td>Rozsah</td><td>Rok</td></tr><tr><td>střešní krytina</td><td>celková</td><td>2017</td></tr></table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	střešní krytina	celková	2017		
	Konstrukce	Rozsah	Rok							
	střešní krytina	celková	2017							
	Základy	kamenné, příp. smíšené kámen/beton								
	Konstrukce	dřevěná								
	Stropy	dřevěné trámové								
	Tloušťka stěn	cca do 10 cm								
	Střecha	sedlová								
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná								
	Klempířské prvky	pozinkované								
	Vnější omítky	nátěry								
	Vnitřní omítky	nátěry, palubky								
	Typ oken v objektu	dřevěná jednoduchá								
	Orientace oken obytných místností	sever, jih, východ, západ								
	Koupelna(y)	---								
	Toaleta(y)	suchá toaleta mimo stavbu								
	Vstupní dveře	dřevěné								
	Typ zárubní	dřevěné								
	Vnitřní dveře	dřevěné plné								

	Osvětlovací technika	stropní svítidla		
	Kuchyně	jen dřez		
	Popis místností a rozměry v m ²	Kuchyně	Kuchyňský kout	3,30 m ²
		Ostatní prostory	Předsín	11,65 m ²
		Pokoj	Pokoj	18,35 m ²
		Pokoj	Pokoj podkrovní	23,70 m ²
		Podlahová plocha 57,00 m ²		
	Elektřina	230V		
	Vodovod	bez přípojky		
	Svod splašek	jímka pro suché WC		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v objektu	krb		
	Topná tělesa	---		
	Řešení ohřevu vody	---		
	Podlahy objektu	prkenná podlaha, OSB desky, koberce, lina		
	Popis stavu rekreačního objektu	dobrý		
	Vady objektu	vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: zastaralý prvek		
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny		
	Venkovní stavby	kolny, suché wc, pergola, přístřešek na dřevo		
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Popis okolí	Popis okolí	rekreační lokalita		
	Poloha v obci	západní okraj obce		
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty		
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu		
	Sousedé a kriminalita	v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé		

Věcná břemena	---
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zahájení exekuce - Malá Václava), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 01.09.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rekreační objekt č.ev. 162 v obci Nová Role, okres Karlovy Vary

Rekreační objekt č.e. 162 obec Nová Role					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Nová Role, okres Karlovy Vary	57 m ² , 2+kk, podsklepený: ne	Dobrý	317 m ²	Hodnocen typ stavby, kvalita vybavení, příslušenství, kvalita pozemku a venkovních úprav a jiné
1	Tatrovce, okres Sokolov	68 m ² , Patrový	Dobrý	900 m ²	Typ stavby obdobný, vybavení lepší vč. WC, lepší pozemek, pergola, celkově lepší
2	Vojkovice nad Ohří, Vojkovice, okres Karlovy Vary	55 m ² , Přizemní	Dobrý	733 m ²	Srovnatelný typ stavby, lepší vybavení, mírně svažité pozemek, bazén, skleník, celkově mírně lepší
3	Lesík, Nejdek, okres Karlovy Vary	40 m ² , Přizemní	Dobrý	312 m ²	Typ stavby obdobný, lepší vybavení, pozemek obdobný, nemá kolny, celkově obdobné
4	Velký Rybník, Hroznětín, okres Karlovy Vary	42 m ² , Přizemní	Dobrý	361 m ²	Stavba bez podkrovní, vybavení obdobné, pozemek mírně svažité, nemá kolny, celkově mírně horší

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	690.000 Kč	0.9	621.000,00 Kč	1.00	1.04	1.00	1.15	1.07	1.00	1.2797	485.270 Kč
2	869.000 Kč	Nepoužit	869.000,00 Kč	1.04	0.99	1.00	1.21	1.05	1.00	1.3081	664.322 Kč
3	870.000 Kč	0.8	696.000,00 Kč	1.00	0.93	1.05	1.00	1.03	1.00	1.0058	691.986 Kč
4	749.000 Kč	0.8	599.200,00 Kč	1.00	0.94	1.00	1.02	0.92	1.00	0.8821	679.288 Kč
Celkem průměr											630.216,50 Kč
Minimum											485.270,00 Kč
Maximum											691.986,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											97.290,21 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											532.926,29 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											727.506,71 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou těž srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

= 630.217,50 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

630.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rekreační objekt č.e. 162 obec Nová Role					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Nová Role, okres Karlovy Vary	57 m ² , 2+kk, podsklepený: ne	Dobrý	317 m ²	Hodnocen typ stavby, kvalita vybavení, příslušenství, kvalita pozemku a venkovních úprav a jiné
1	Tatrovce, okres Sokolov	68 m ² , Patrový	Dobrý	900 m ²	Typ stavby obdobný, vybavení lepší vč. WC, lepší pozemek, pergola, celkově lepší
2	Vojkovice nad Ohří, Vojkovice, okres Karlovy Vary	55 m ² , Přízemní	Dobrý	733 m ²	Srovnatelný typ stavby, lepší vybavení, mírně svažité pozemek, bazén, skleník, celkově mírně lepší
3	Lesík, Nejdek, okres Karlovy Vary	40 m ² , Přízemní	Dobrý	312 m ²	Typ stavby obdobný, lepší vybavení, pozemek obdobný, nemá kolny, celkově obdobné
4	Velký Rybník, Hroznětín, okres Karlovy Vary	42 m ² , Přízemní	Dobrý	361 m ²	Stavba bez podkrovní, vybavení obdobné, pozemek mírně svažité, nemá kolny, celkově mírně horší

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	10.147,06	0,90	9.132,35
2	15.800,00	-	15.800,00
3	21.750,00	0,80	17.400,00
4	17.833,33	0,80	14.266,67
Maximální hodnota		17.400,00	(případ č.3)
Minimální hodnota		9.132,35	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,9053	OK
Aritmetický průměr		14.149,76	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rekreační objekt č.e. 162 obec Nová Role						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Nová Role, okres Karlovy Vary	57 m ² , 2+kk, podsklepený: ne	Dobrý	317 m ²	Hodnocen typ stavby, kvalita vybavení, příslušenství, kvalita pozemku a venkovních úprav a jiné	X
1	Tatrovce, okres Sokolov	68 m ² , Patrový	Dobrý	900 m ²	Typ stavby obdobný, vybavení lepší vč. WC, lepší pozemek, pergola, celkově lepší	1
2	Vojkovice nad Ohří, Vojkovice, okres Karlovy Vary	55 m ² , Přízemní	Dobrý	733 m ²	Srovnatelný typ stavby, lepší vybavení, mírně svažité pozemek, bazén, skleník, celkově mírně lepší	1
3	Lesík, Nejdek, okres Karlovy Vary	40 m ² , Přízemní	Dobrý	312 m ²	Typ stavby obdobný, lepší vybavení, pozemek obdobný, nemá kolny, celkově obdobné	3
4	Velký Rybník, Hroznětín, okres Karlovy Vary	42 m ² , Přízemní	Dobrý	361 m ²	Stavba bez podkrovní, vybavení obdobné, pozemek mírně svažité, nemá kolny, celkově mírně horší	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	10.147,06	0,90	9.132,35	1	9.132,35
2	15.800,00	-	15.800,00	1	15.800,00
3	21.750,00	0,80	17.400,00	3	52.200,00
4	17.833,33	0,80	14.266,67	2	28.533,34
Mezisoučet				7	105.665,69
<u>Celkem</u>					<u>15.095,10</u>

Základní cena: 15.095,10 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$15.095,10 * 0,9000 = \mathbf{13.585,59 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\mathbf{13.585,59 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\hspace{10em} * 57,00 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{= 774.378,63 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{774.000,-- \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

630.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

774.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

690.000 Kč

Předmětem znaleckého posudku je ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto výše tvrzenou cenu redukuje o 20 %. Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k předmětné nemovitosti stanovujeme po zaokrouhlení na částku ve výši

276.000 Kč

Slovy: dvěsetšedmdesátšesttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.10.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12184-1962/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 877
Obec:	Nová Role [555398]
Katastrální území:	Nová Role [705250]
Číslo LV:	502
Výměra [m ²]:	38
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Nová Role [105252] č. ev. 162; stavba pro rodinnou rekreaci
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 877
Stavební objekt:	č. ev. 162
Adresní místa:	č. ev. 162

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Malá Václava, Nebozítek 662/11, 36001 Karlovy Vary	1/2
Malý Pavel, Sokolská 3571/2, 43003 Chomutov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

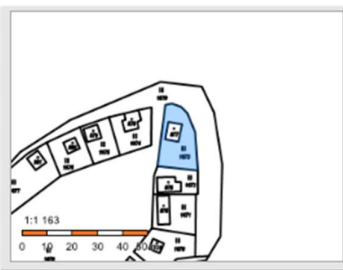
Jiné zápisy

Typ
Zahájení exekuce - Malá Václava
<input checked="" type="checkbox"/> Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#).

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1673
Obec:	Nová Role (555398)
Katastrální území:	Nová Role (705250)
Číslo LV:	502
Výměra [m ²]:	279
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Malá Václava, Nebozízek 662/11, 36001 Karlovy Vary	1/2
Malý Pavel, Sokolská 3571/2, 43003 Chomutov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
55301	279

Omezení vlastnického práva

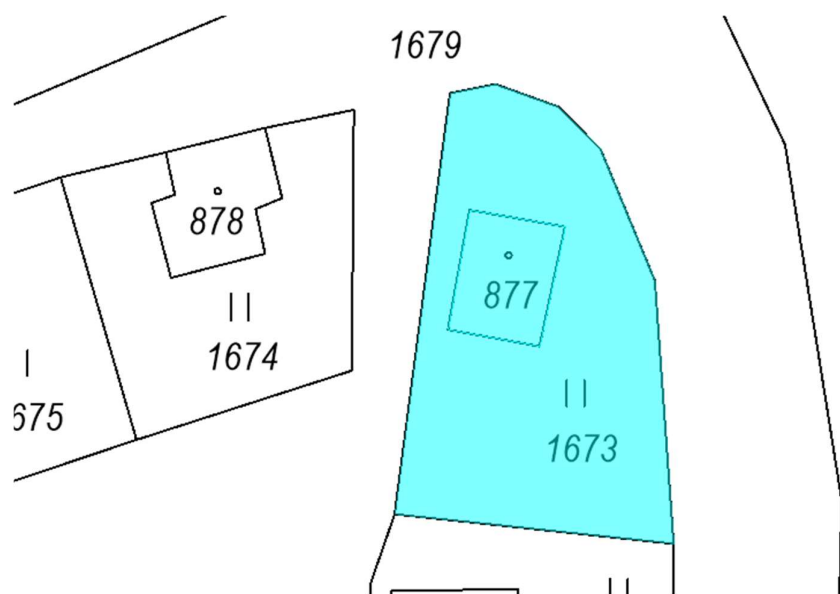
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

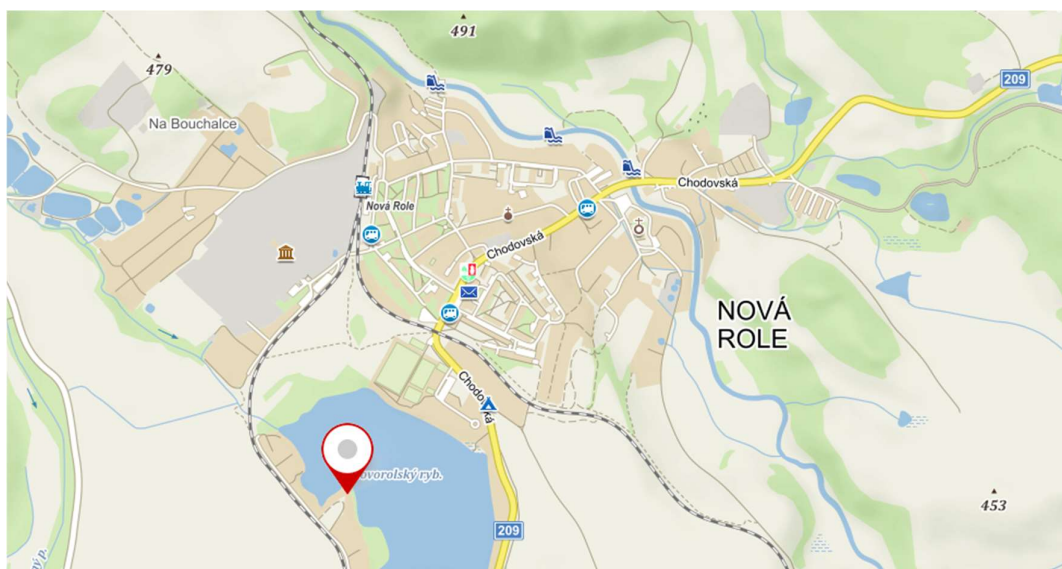
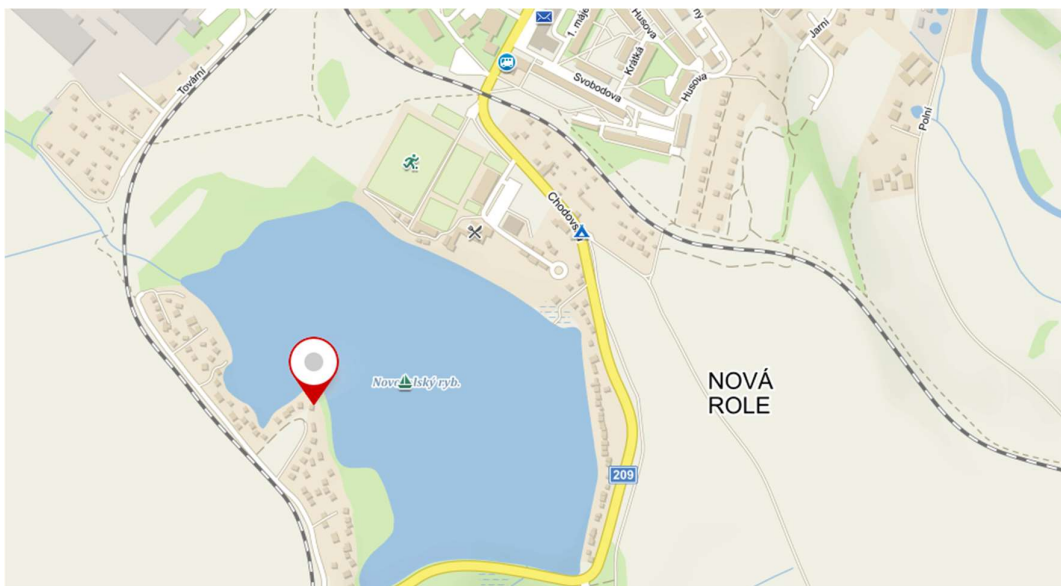
Typ
Zahájení exekuce - Malá Václava

☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj](#), [Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#)



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



Celkový pohled



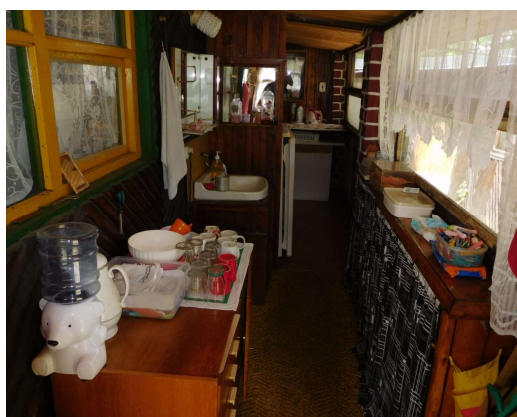
Celkový pohled

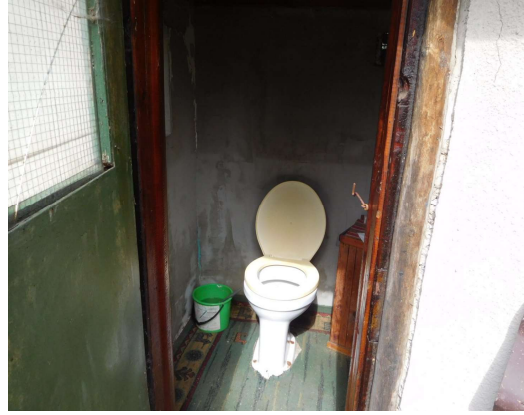


Pokoj



Pokoj





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

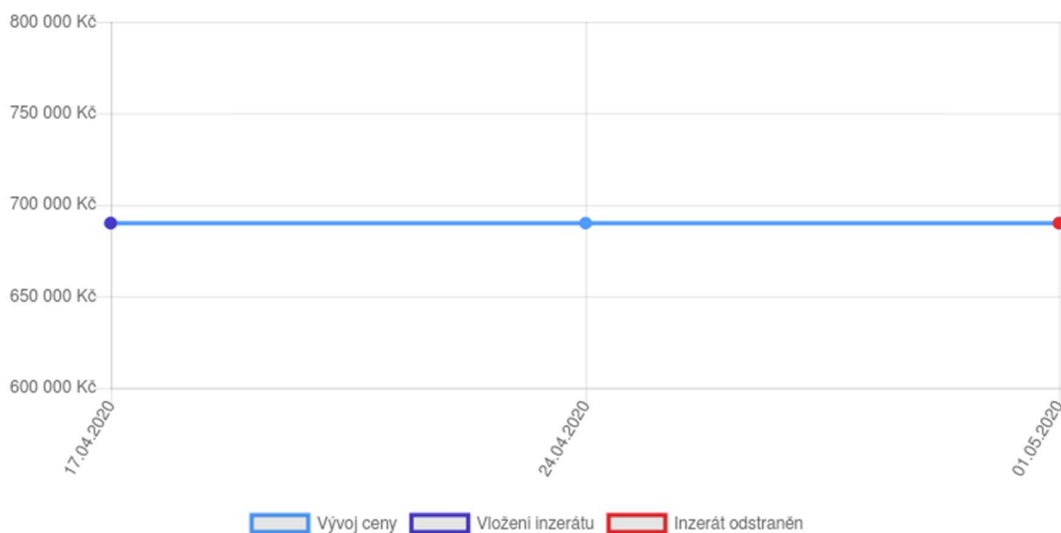


**Prodej, Rekreační objekt, 68 m²,
Tatrovice, okres Sokolov**

Celková cena: 690.000 Kč

Adresa: Tatrovice, okres Sokolov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Tatrovice, okres Sokolov	Zastavěná plocha (m²)	62
Cena	690 000 Kč	Plocha užitná	83
Poznámka k ceně	690 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	68
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	900
Konstrukce budovy	Dřevěná	Elektřina	230V
Stav objektu	Dobrý		

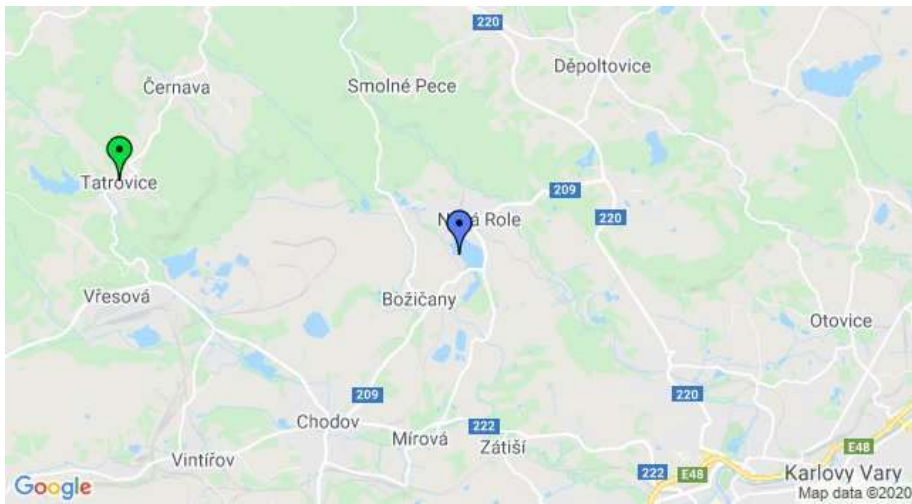
Slovní popis

Chata v oblasti Spomyšl u obce Tatrovice. 10 min pěší chůzí od vodní nádrže Tatrovice s možností celosezónního koupání. Klidná lokalita s minimem sousedů v blízkosti lesů. Dřevěná chata postavená v roce 1975 s obytným podkrovím a přístavbou. Dispozice: 1.NP obytná místnost s kuchyňským koutem, v podkroví lze vybudovat ložnici. V přístavbě příprava na samostatnou kuchyň. Vytápění krbovými kamny, WC, nová elektřina, původní prostorný sklep (15m²) za chatou. Příjezdová cesta zpevněná. Voda u objektu není, na pozemku je vyznačený bod, kde se kříží 3 prameny a je zde možnost vybudovat studnu. Rovinatá zahrada.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

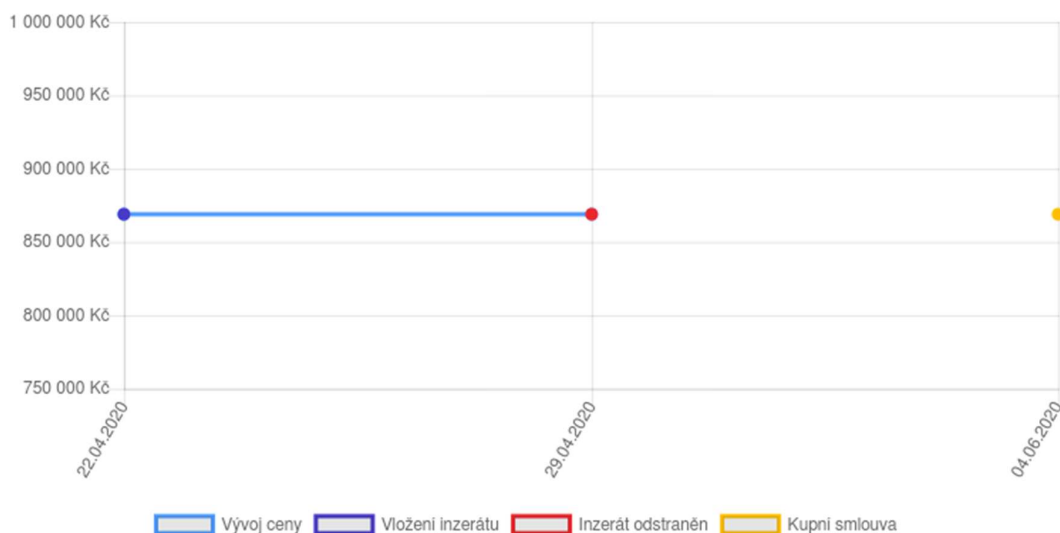


**Prodej, Rekreační objekt, 55 m²,
Vojkovice nad Ohří, Vojkovice, okres
Karlovy Vary**

Celková cena: 869.000 Kč

Adresa: Vojkovice nad Ohří, Vojkovice,
okres Karlovy Vary

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Vojkovice nad Ohří, Vojkovice, okres Karlovy Vary	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	869 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	61
Kupní smlouva podepsaná dne	04.06.2020	Plocha užitná	55
Číslo řízení	V3843/2020 - 403	Podlahová plocha	61
Poznámka k ceně	869 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	733
Typ domu	Přízemní	Voda	Místní zdroj
Konstrukce budovy	Smíšená	Odpad	Septik
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Klidná část obce

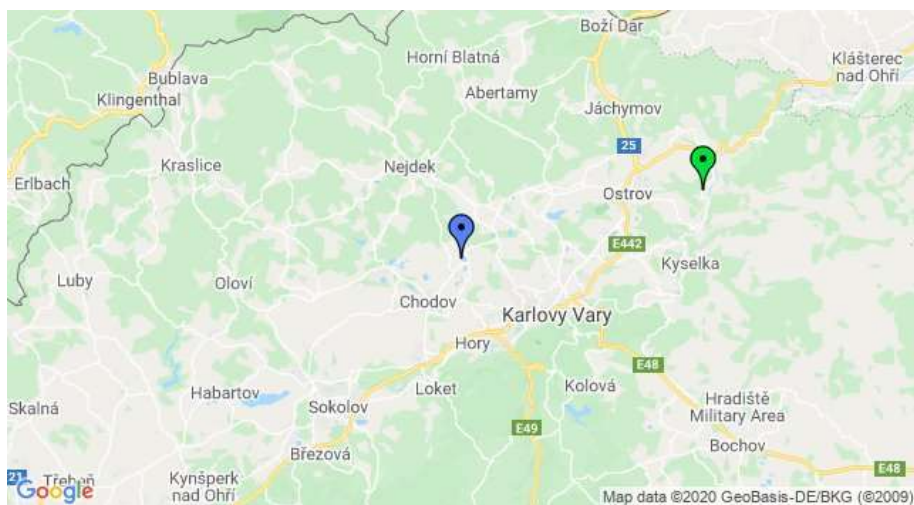
Slovní popis

Chata 3+1, se zahradou o výměře 672 m² u soutoku řek Ohře a Bystřice. Udržovaná nemovitost vhodná k rekreačnímu užívání prošla rekonstrukcí rozvodů elektřiny je k dispozici s jejím kompletním vybavením. Vytápění zajišťují krbová kamna, která najdete mezi obývkem a jídelnou. Na vlastním pozemku se nachází vrtaná studna, ve které se celoročně nachází dostatek vody. Na podzim roku 2020 bude k pozemku dovedena obecní vodovodní přípojka. Nemovitost jejíž součástí je mimo jiné i bazén a skleník, je možné okamžitě využívat k Vaší rodinné rekreaci.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

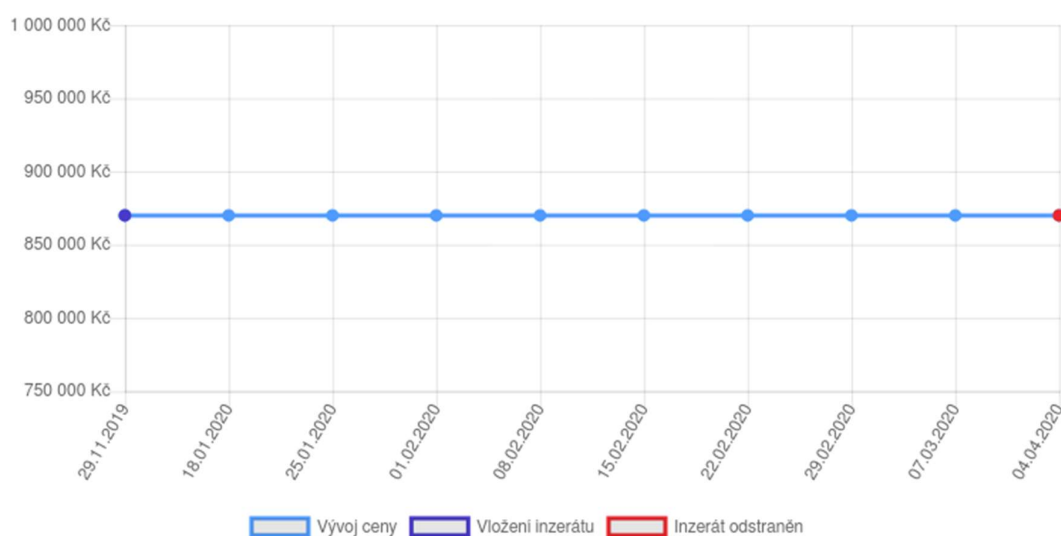


Prodej, Rekreační objekt, 40 m², Lesík, Nejdek, okres Karlovy Vary

Celková cena: 870.000 Kč

Adresa: Lesík, Nejdek, okres Karlovy Vary

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



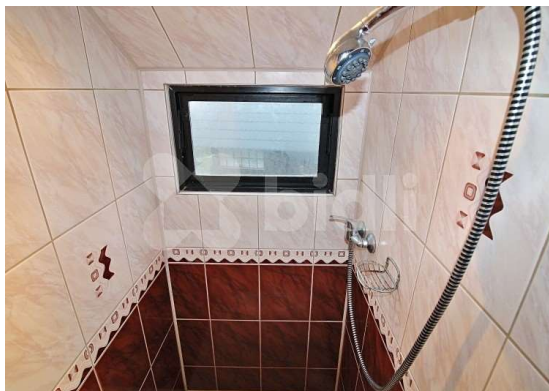
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Lesík, Nejdek, okres Karlovy Vary	Zastavěná plocha (m ²)	28
Cena	870 000 Kč	Plocha užitná	40
Poznámka k ceně	870 000 Kč za nemovitost, včetně provize (k jednání)	Plocha přidruženého pozemku	312
Typ domu	Přízemní	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Dřevěná	Voda	Místní zdroj
Stav objektu	Dobrý	Odpad	Septik

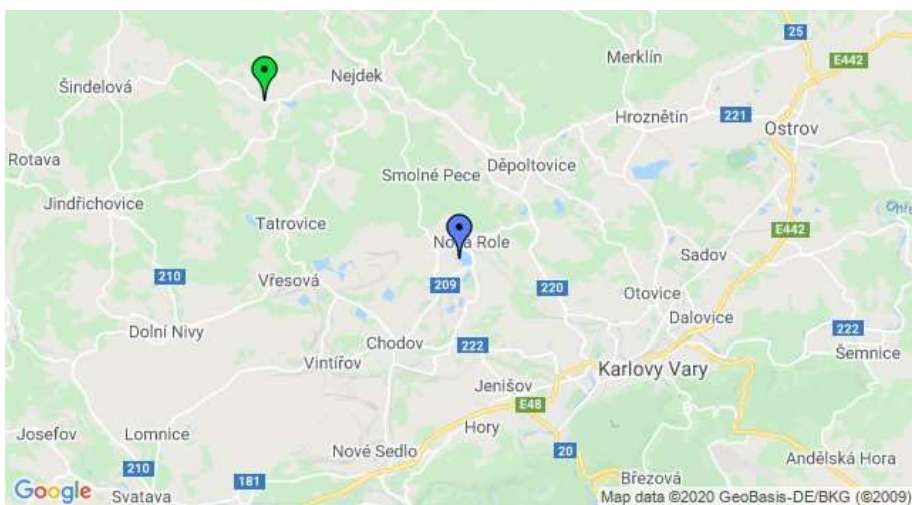
Slovní popis

Chata o užitné ploše 40 m² v obci Lesík u Nejdku. Chata sestává z obývací místnosti s krbem, kuchyně, ložnice umístěné v podkroví a sprchového koutu se samostatnou toaletou. K chatě náleží zahrada o výměře 284 m², zděný sklep a zahradní zděný gril. Vodu zajišťuje vlastní vrtaná studna, elektřina též k dispozici. Náklady na provoz minimální.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

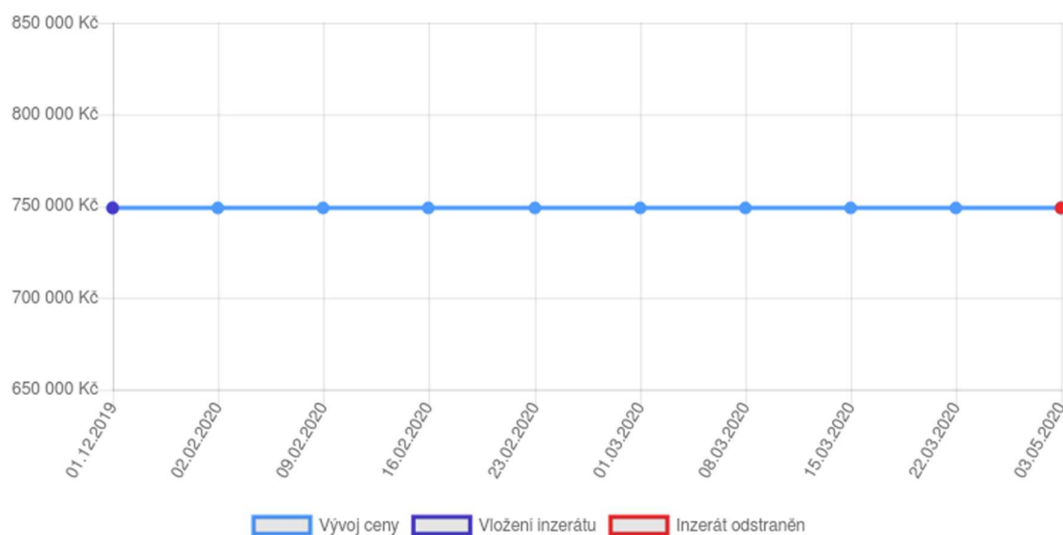


Prodej, Rekreační objekt, 42 m², Velký Rybník, Hroznětín, okres Karlovy Vary

Celková cena: 749.000 Kč

Adresa: Velký Rybník, Hroznětín, okres Karlovy Vary

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Velký Rybník, Hroznětín, okres Karlovy Vary	Zastavěná plocha (m ²)	42
Cena	749 000 Kč	Plocha užitná	42
Poznámka k ceně	749 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	42
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	361
Konstrukce budovy	Smišená	Elektřina	230V
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Dobrý		

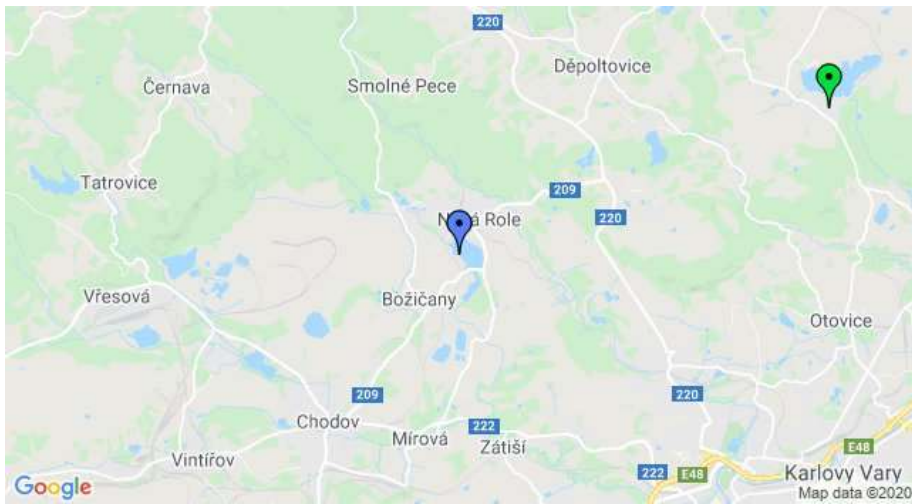
Slovní popis

Chata v rekreační oblasti na Velkém Rybníku. Chata má zastavěnou plochu 42 m² a rovinný oplocený pozemek je o ploše 361 m². Do chaty je zavedena elektřina, užitková voda je k dispozici pár metrů od chaty z veřejné studny, voda na zalévání je řešena odchytem dešťové vody do 1000 litrové nádoby.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost